

Якісно новий період розвитку і вдосконалення судової влади розпочато з прийняттям Закону України «Про відновлення довіри до судової влади в Україні» № 1188 від 8 квітня 2014 року та Закону України «Про забезпечення права на справедливий суд» № 192 від 12 лютого 2015 року. Реформа, яка законодавчо закріпила якісно новий правовий статус суддів, передбачає також і належне теоретико-методологічне забезпечення інститутів судової влади в Україні.

Одним з основних завдань судово-правової реформи є реалізація демократичних ідей правосуддя, вироблених світовою практикою та наукою. Тут особливого значення набуває розробка концептуальних основ правового статусу інститутів судової влади. Особливо ці питання актуалізуються сьогодні, у період утвердження України, як правової держави.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про відновлення довіри до судової влади в Україні : Закон України від 8 квітня 2014 р. № 1188 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1188-18?test=XX7MfyrCSgkyYnIZiXIGC5dHI4kEs80msh8Ie6>
2. Монтеск'є Ш.Л. О духе законів / Ш.Л. Монтеск'є ; сост.,пер. и comment. А.В. Матешук. – М. : Мисль, 1999. – 672 с.

Швидка Вікторія Георгіївна

к.ю.н., асистент кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ВИЗНАННЯ ПРАВОЧИНУ НЕДІЙСНИМ ЯК СПОСІБ ЗАХИСТУ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ СТОРІН ДОГОВОРУ НАЙМУ (ОРЕНДИ) ЖИТЛА

Відповідно до ст. 55 Конституції України, кожен має право будь-якими не забороненими законом засобами захищати свої права і свободи від порушень та протиправних посягань, у тому числі здійснюючи поновлення порушеного чи оспорюваного права самостійно. Згідно зі ст. 15 ЦК України, кожна особа має право на захист свого цивільного права в разі його порушення, невизнання або оспорювання. Враховуючи, що відповідно до ст. 20 ЦК України право на захист особа здійснює на свій розсуд, можна зробити висновок, що закон встановлює правило диспозитивності при здійсненні права на захист. Таким чином, сторони договору найму (оренди) житла – фізичні та юридичні особи – мають право захищати свої цивільні права: 1) у судовій формі за допомогою способів, передбачених ст. 16 ЦК України; 2) у позасудовій формі, використовуючи право на

самозахист свого цивільного права; 3) за допомогою обраного ними уповноваженого органу, яким відповідно до ст. ст. 17, 18 ЦК України є Президент України, органи державної влади, органи влади Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, органи нотаріату, а також за допомогою інших державних, громадських, міжнародних установ [1, с. 71-72].

Чинне законодавство не містить нормативного визначення способів захисту, встановлюючи лише їх перелік, який притаманний тільки судовому захисту. Так, способами захисту цивільних прав судом взагалі та способами захисту цивільних прав сторін договору найму (оренди) житла зокрема можуть бути: визнання прав; визнання правочину недійсним; припинення дії, яка порушує право; відновлення становища, яке існувало до порушення; примусове виконання обов'язку в натурі; зміна правовідношення; припинення правовідношення; відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; відшкодування моральної (немайнової) шкоди; визнання незаконними рішення, дії і бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових осіб і службових осіб.

Одним із способів захисту, яким можуть скористатися сторони договору найму (оренди) житла, – це позов про визнання правочину недійсним. «Класично недійсним правочином визнається такий, який хоча й спрямований на настання певних наслідків, але через невідповідність його вимогам чинного законодавства їх не спричиняє» [2, с. 589]. Різновидом недійсних правочинів є нікчемні та оспорювані правочини. Нікчемними визнаються правочини, коли їх недійсність встановлена законом (ч. 1 ст. 219, ч. 1 ст. 220, ч. 1 ст. 224, ч. 1 ст. 228 ЦК України), а оспорюваними – правочини, коли одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує їх дійсність на підставах, установлених законом (ч. 2 ст. 222, ч. 2 ст. 223, ч. 1 ст. 225 ЦК України тощо). Нікчемний правочин є недійсним через його невідповідність вимогам закону та не потребує судового підтвердження. Оспорюваний правочин може бути визнаний недійсним лише за рішенням суду. Щодо договору найму (оренди) житла слід зазначити таке. Відповідно до ст. 814 ЦК України, у разі зміни власника житла, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Ця норма є імперативною, тобто обов'язковою для виконання сторін договору та спрямована на захист цивільних прав наймача. Оскільки припинення договору має своїм наслідком виселення наймача з житла, коли сторони встановлять у договорі найму, що в разі відчуження наймодавцем житла договір найму припиняється, таке положення договору може бути визнано недійсним на підставі ст. 203, ч. 1 ст. 215 ЦК України [3, с. 562]. Традиційно підстави недійсних правочинів розподіляються на два види: загальні, коли підставою є суперечність закону, та спеціальні, коли підставами є пороки змісту, форми, суб'єкта, волевиявлення [4, с. 24]. Так, суд може визнати договір найму

(оренди) житла недійсним або нікчемним, а також визнати недійсним або нікчемним договір піднайму житла, при цьому здійснюючи захист прав сторін та інших учасників зазначених договорів на таких підставах: якщо договір укладений малолітньою, неповнолітньою особою за межами їх цивільної дієздатності (ст. ст. 221, 222 ЦК України); якщо договір укладений без дозволу органу опіки та піклування (у разі законодавчо встановленої необхідності наявності відповідного дозволу) (ст. 224 ЦК України); якщо договір укладений недієздатною фізичною особою, особою, цивільна дієздатність якої обмежена, за межами її цивільної дієздатності, особою, яка в момент його вчинення не усвідомлювала значення своїх дій та (або) не могла керувати ними (ст. ст. 226, 223, 225 ЦК України); якщо договір укладений юридичною особою, яка не мала права його укласти (без відповідного дозволу) (ст. 224 ЦК України); якщо договір порушує публічний порядок, тобто спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним (ст. 228 ЦК України); якщо договір укладений під впливом помилки (ст. 229 ЦК України); якщо договір укладений під впливом обману (ст. 230 ЦК України); якщо договір укладений під впливом насильства (ст. 231 ЦК України); якщо договір укладений у результаті зловмисної домовленості представника однієї сторони з іншою стороною (ст. 232 ЦК України); якщо договір укладений під впливом тяжкої обставини (ст. 233 ЦК України); якщо договір є фіктивним – укладеним без наміру створення правових наслідків, які обумовлювалися цим договором, а також якщо договір є удаваним – укладеним сторонами для приховування іншого договору, який вони насправді вчинили (ст. ст. 234, 235 ЦК України). Щодо найму житла слід зазначити, що, у разі встановлення після укладення договору факту непридатності помешкання для постійного проживання в ньому, сторони можуть розірвати договір за взаємною згодою або за позовом наймача такий договір може бути визнаний судом недійсним на підставі ст. 229 або ст. 230 ЦК України [3, с. 561]. Згідно зі ст. 236 ЦК України, нікчемний правочин або правочин, визнаний судом недійсним, є недійсним з моменту його вчинення.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Швидка В.Г. Захист цивільних прав фізичних та юридичних осіб при розірванні договору найму (оренди) житла: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В.Г. Швидка. – О., 2015. – 202 с.
2. Цивільне право України : курс лекцій : у 6 т. / Р.Б. Шишка, О.Л. Зайцев, Є.О. Мічурін [та ін.] ; за ред. Р.Б. Шишки, В. А. Кройтора. – [2-е вид., виправ. та доп.]. – Х. : Еспада, 2008. – Т. 1. – 680 с.

3. Цивільний кодекс України : коментар / За ред. Є.О. Харитонова. – Х. : Одіссей, 2003. – 856 с.
4. Шестакова Н.Д. Недействительность сделок / Н.Д. Шестакова. – [2-е изд., испр. и доп.]. – СПб. : Юрид. центр Пресс, 2008. – 360 с.

Позов Ілля Ілліч

асистент кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ОСОБЛИВОСТІ ОРЕНДИ ОБ'ЄКТУ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Відповідно до п. 15 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» [1] від 07.02.2014 р. № 5 зазначається, що до завершення будівництва (створення) майна, а якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, то до моменту прийняття його до експлуатації, або якщо право власності на таке нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, то до моменту державної реєстрації, право власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва не виникає (ст. 331 ЦК України). У зв'язку із цим до реєстрації права власності на таке майно право власності існує лише на матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення) майна. Отже, законом не передбачено можливість визнання права власності на новостворене майно та об'єкт незавершеного будівництва в судовому порядку, якщо право власності на таке майно не було зареєстроване раніше в установленому законодавством порядку.

Відповідно до абз. 5 ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2] державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

У літературі існують дві протилежні точки зору з питання: чи можуть бути об'єкти незавершеного будівництва предметом договору найму (оренди). Одні автори вважають, що об'єкти незавершеного будівництва не можуть бути передані в оренду, оскільки договір оренди є направленим на користування річчю, що не є можливим у випадку, коли будівля (споруда) не є добудованою [3; 4]. На думку Ю.В. Романця, об'єкти незавершеного будівництва володіють усіма ознаками нерухомого майна у цілому та будівель (споруд), зокрема, а тому до відносин найму об'єкту незавершеного будівництва слід застосовувати норми